



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ
(ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞİMLERİ ARASI)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Sevil MİSİSOĞLU

Şehir Plancısı – Uygulama İmar Plan. Şb. Müdürü

Dilek DİLEK

Şehir Plancısı

KASIM 2020



1. PLAN SÜRECİ

Urla, Bademler, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Güzelbahçe, Urla ve Seferihisar İlçe sınırlarına giren yaklaşık 565 hektarlık alanda 10750 kişilik bir nüfus öngörüsüyle Belediye Meclisimizin 17.02.2017 tarihli ve 05.204 sayılı Kararı ile uygun görülerek 13.03.2017 tarihinde onanmıştır.

Urla, Bademler, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan uygun görülenler kapsamında alınan Meclis Kararları doğrultusunda yapılan plan değişiklikleri 12.10.2017 tarihinde onanmıştır.

Urla Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve Urla Belediye Meclisinin 07.12.2018 tarihli ve 402 sayılı Kararı ile uygun görülen; Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı ve Ulaşım Yerleşmeleri Arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Belediye Meclisimizin 11.03.2019 tarihli ve 05.219 sayılı Kararı ile değişiklikle uygun bulunmuştur.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik gerektirecek hususlar içerdiği tespit edilmiş olup, söz konusu plan önerisi ile mevcut durum ve güncel veriler dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2019 tarihli ve 05.200 sayılı Kararıyla uygun bulunmuştur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin onama sürecinin henüz tamamlanmadığı bu süreçte; TMMOB Mimarlar Odası Genel Başkanlığı tarafından Belediye Meclisimizin 12.10.2017 tarih ve 05.995 sayılı kararıyla kabul edilen NİP-24589 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/349 esasına kayden açılan davada 14.02.2019 tarih ve 2019/183 sayılı kararlar dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Onama prosedürü tamamlanmamış olan Bademler Mahallesi (Çamlı ve Ulaşım Yerleşmeleri Arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da, dayanağı olan üst ölçekli planlara yönelik idari yargı tarafından alınan iptal kararı ve plan hiyerarşisi dikkate alınarak, idari yargı süreçleri doğrultusunda üst ölçekli planlara ilişkin değerlendirmeler sonuçlandıktan sonra ele alınmak üzere, planın onayına ilişkin alınan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2019 tarihli ve 05.219 sayılı Kararı iptal edilerek, planın iadesine karar verilmiştir.

Mahkeme Kararının gereği olarak, iptal gerekçeleri ile güncel kurum görüşleri, uygulamaya yönelik hususlar ve bölgeye ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği önerisi dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2019 tarih ve 05.451 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmıştır.

Bu kapsamda, sadece Urla İlçe sınırları içerisinde kalan 357 hektarlık alanda, yaklaşık 8065 kişilik bir nüfus öngörüsüyle Urla Belediye Başkanlığınca hazırlanan İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, (Çamlı-Ulaşım Yerleşmeleri arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi, Urla Belediye Meclisi'nin 06.07.2020 tarihli ve 410 sayılı Kararı ile kabul edilerek onanmak üzere Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

2. PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Meclis gündemindeyken Belediye Başkanlığımıza yapılan başvurular kapsamında;

- Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, 2144, 2145, 2146 ve 2147 adalarda yer alan ve Bayındırlık İl Müdürlüğünce 11.02.2004 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kararlarının, gelişme konut alanı çevre yapılaşma emsalleri, halihazır durum, yerinde yaşanan uygulama sıkıntuları dikkate alınarak; Gelişme Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, ilave Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak belirlenmek suretiyle yeniden düzenlenmiştir.

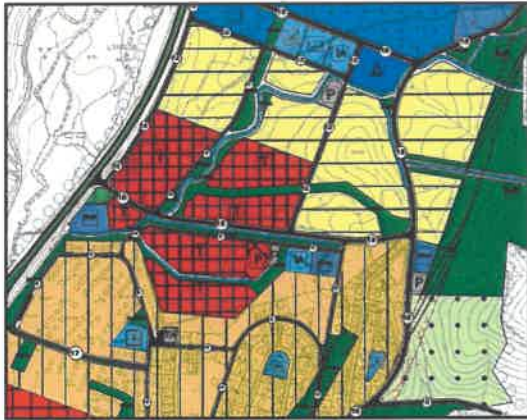


Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Nazım İmar Planı Değişikliği

- İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2018/349 esasına kayden açılan davada alınan ve 262 ada 50 parselin yer aldığı bölgedeki plan kararlarını iptal eden 14.02.2019 tarih ve 2019/183 sayılı Kararın, İzmir Bölge İdare Mahkemesince alınan 26.12.2019 tarih ve 2019/1202 sayılı istinaf kararıyla bozulması sebebiyle, bölgede iptal kararı öncesi yürürlükte olan 1/5000 ölçekli plan kararlarına geri dönülerek, planda bölge Ticaret+Konut Alanı ile Gelişme Konut Alanı ve söz konusu alanlara hizmet eden teknik ve sosyal altyapı alanlarına yönelik kararlar olacak şekilde düzenlenmiştir.



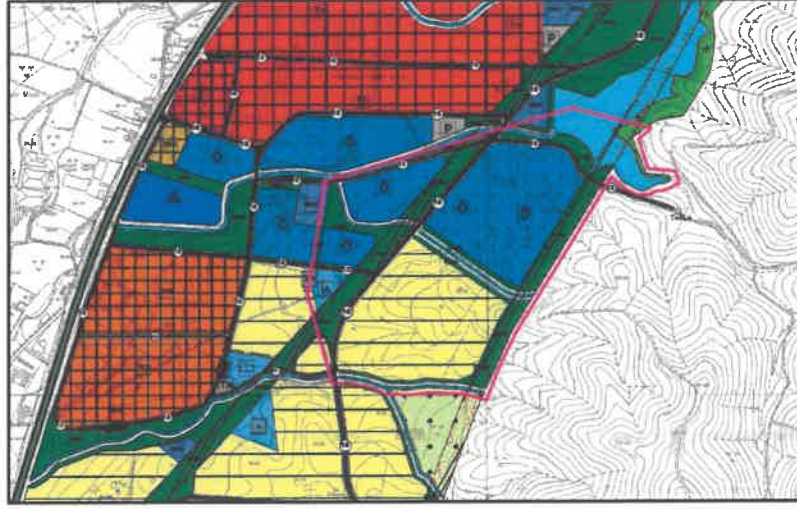
Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan, Bademler Mahallesi, 242 ada, 49 parselde kayıtlı taşınmazda "Belediye Hizmet Alanı" belirlenmiştir.

Ayrıca planlama alanında yer alan 263 ada 31 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen onaylanan, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 03.07.2020 tarihli ve E.2019/453-K.2020/924 sayılı Kararı ile iptali sonrasında söz konusu bölgede eski 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları korunacak şekilde yeniden plan onaması yapılmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Onaması